

**АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ**

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2008

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

Към 31 декември 2008

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	<u>Бележка</u>	<u>Към 31.12.2008</u>	<u>Към 31.12.2007</u>
<b>АКТИВИ</b>			
Инвестиционни имоти	4	110,343	91,929
Наеми и други вземания	5	2,687	1,092
Парични средства и парични еквиваленти	6	49,840	514
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<u>162,870</u>	<u>93,535</u>
<b>ПАСИВИ</b>			
Банкови заеми		-	8,022
Текущи задължения	7	3,907	2,934
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<u>3,907</u>	<u>10,956</u>
<b>НЕТНИ АКТИВИ</b>		<u>158,963</u>	<u>82,579</u>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	8	85,110	44,056
Премии от емисия		44,650	7,701
Неразпределена печалба		30,822	7,778
Текуща загуба за периода		(1,619)	23,044
<b>ОБЩО КАПИТАЛ</b>		<u>158,963</u>	<u>82,579</u>

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ от:

\_\_\_\_\_  
 Радослав Манолов  
 Изпълнителен директор

\_\_\_\_\_  
 Йоана Георгиева  
 Съставител

29 януари 2009

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

За периода, приключващ на 31 декември 2008

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

<u>Бележка</u>	<u>Годината, приключваща на 31.12.2008</u>	<u>Годината, приключваща на 31.12.2007</u>
Приходи от лихви	1,017	296
Приходи от продажби и замени на инвестиционни имоти	-	692
Приходи от аренда и наем на инвестиционни имоти	2,509	886
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти, нетно	-	24,090
<b>ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА</b>	<b><u>3,526</u></b>	<b><u>25,964</u></b>
Разходи за външни услуги	9 (3,970)	(2,171)
Разходи свързани с персонала	(115)	(67)
Финансови разходи	10 (1,007)	(233)
Други разходи	(51)	(23)
Балансова стойност на продадените имоти	(2)	(426)
<b>РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА</b>	<b><u>(5,145)</u></b>	<b><u>(2,920)</u></b>
<b>ТЕКУЩ ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ</b>	<b><u>(1,619)</u></b>	<b><u>23,044</u></b>

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ от:

\_\_\_\_\_  
Радослав Манолов  
Изпълнителен директор

\_\_\_\_\_  
Йоана Георгиева  
Съставител

29 януари 2009

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода, приключващ на 31 декември 2008

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Годината, приключваща на 31.12.2008	Годината, приключваща на 31.12.2007
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>		
Плащания, свързани с търговски контрагенти	(746)	(456)
Постъпления от наеми и продажби	3,592	2,196
Плащания, свързани с възнаграждения	(211)	(124)
Платени данъци(без корпоративен данък върху печалбата)	(60)	-
Получени лихви	494	296
Други парични потоци от основна дейност	(3,354)	(1,975)
Покупка на инвестиционни имоти	(19,562)	(30,727)
<b>ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>	<b>(19,847)</b>	<b>(30,790)</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>		
Постъпления от емисия на собствени акции	78,003	21,245
Постъпления от заеми	26,108	8,000
Платени заеми	(34,110)	(5,000)
Платени лихви, такси, комисионни по заеми	(828)	(171)
<b>ОБЩО ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>	<b>69,173</b>	<b>24,074</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ/(НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ</b>	<b>49,326</b>	<b>(6,716)</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА</b>	<b>514</b>	<b>7,230</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА</b>	<b>49,840</b>	<b>514</b>

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ от:

\_\_\_\_\_  
Радослав Манолов  
Изпълнителен директор

\_\_\_\_\_  
Йоана Георгиева  
Съставител

29 януари 2009

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За периода, приключващ на 31 декември 2008

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	<u>Основен капитал</u>	<u>Премии от емисии</u>	<u>Неразпределена печалба</u>	<u>Общо</u>
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007	44,056	7,701	7,778	59,535
Нетна печалба за 2007 година	-	-	23,044	23,044
Увеличение на капитала през 2008	41,054	36,949	-	78,003
Текуща загуба за периода	-	-	-	(1,619)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008	<u>85,110</u>	<u>44,650</u>	<u>30,822</u>	<u>158,963</u>

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите и е подписан от името на Адванс Терафонд АДСИЦ от:

---

Радослав Манолов  
Изпълнителен директор

---

Йоана Георгиева  
Съставител

29 януари 2009

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

## 1. **Обща информация**

### **Адванс Терафонд АДСИЦ**

“Адванс Терафонд” АДСИЦ (“Дружеството”, „Фонда”) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 12 април 2005, с първоначален капитал в размер на 500 хил. лева, разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев всяка. Дружеството е регистрирано в Софийски градски съд на 26 април 2005 и е вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, бул. “Христо Ботев” № 57.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на собствени акции, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 10-ДСИЦ/08.12.2005, издаден на основание на Решение № 452-ДСИЦ от 14 юли 2005 на Комисията за финансов надзор.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва: Радослав Илиев Манолов - Изпълнителен директор, Борислав Витанов Петков - Председател на СД и Ненчо Иванов Пенев - Член на СД.

Карол Финанс ЕООД, което към 31 декември 2008 година е акционер с 20,01% от капитала на “Адванс Терафонд” АДСИЦ, осигурява консултантски и други услуги като административни, счетоводни услуги и услуги по подбор на персонала.

След учредяването на компанията през 2005 до края на отчетния период са извършени пет последващи увеличения на капитала на Дружеството, като към 31 декември 2008 той е 85,110,091 лева.

## 2. **База за изготвяне на финансовия отчет**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

### **Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки**

Изготвянето на финансовите отчети изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на баланса и върху размера на приходите и разходите през отчетния период, както и върху оповестяването на условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на най-точната преценка на текущите събития от страна на ръководството и на наличната информация към датата на издаване на финансовия отчет, бъдещите действителни резултати може да се различават от прогнозните оценки.

## 2. База за изготвяне на финансовия отчет(продължение)

Разходите и приходите на Фонда се начисляват ежедневно, съгласно принципа за текущо начисляване.

Отчетът за паричния поток е изготвен на база на прекия метод.

### Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство, Фондът води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България - български лев, която е основната валута за дейността на Дружеството. От 1 януари 1999, Българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583 лева = 1 евро.

## 3. Основни елементи на счетоводната политика

### Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, в които инвестира Дружеството, са земи, които се държат за получаване на приходи под формата на наем и с цел увеличаване на капитала.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите. Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот, който вече е бил признат, се прибавят към балансовата сума на инвестиционния имот, когато е вероятно, че предприятието ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на представяне на съществуващия инвестиционен имот.

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, с промени в справедливата стойност, признати в отчета за доходите.

Съгласно изискването на *чл.20, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел*, "Аванс Терафонд" АДСИЦ ще извърши последваща оценка на притежаваните недвижими имоти в края на финансовата 2008 год. и резултата ще бъде отразен в одитирания годишен финансов отчет за 2008 год., в съответствие със счетоводното законодателство.

Компанията отдава инвестиционните си имоти под наем, задържайки съответно всички значителни рискове и изгоди от собствеността на тези имоти.

### Парични средства

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой и текущи сметки и краткосрочни депозити в банки, с обичаен падеж до 3 месеца.

### Операции в чуждестранни валути

Транзакциите, деноминирани в чуждестранни валути, се отчитат в лева, по курса на Българска народна банка (БНБ), на датите на съответните транзакции. Активите и пасивите,

### 3. Основни елементи на счетоводната политика (продължение)

деноминирани в чуждестранни валути, се отчитат към датата на съставяне на баланса по заключителния курс на БНБ.

Печалбите и загубите в резултат на курсови разлики и търговия с валута са отчетени в отчета за доходите в периода на тяхното възникване.

Дружеството не извършва съществени сделки във валути, различни от лева и евро, и не е изложено на валутен риск.

#### Краткосрочни вземания и задължения

Краткосрочните вземания се оценяват по тяхната очаквана реализируема стойност.

Текущите задължения се оценяват по стойността на тяхното възникване, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

#### Приходи от наеми и аренды

Приходите от отдаването на инвестиционните имоти под наем или аренда се признават в отчета за доходите по прекия метод за срока на договора.

#### Лихвени приходи

Приходите от лихви по депозити се признават текущо в отчета за доходите на Дружеството, съгласно условията на договора за депозит.

### 4. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2008 инвестиционните имоти включват: земеделска земя с площ приблизително 263,865 декара на стойност 87,461 хил. лв., имоти в процес на регулация с площ приблизително 128 декара на стойност 19,383 хил. лв. и имот в регулация с площ приблизително 11 декара на стойност 3,499 хил. лв., или общо 110,343 хил.лв. включително 33,282 хил. лв. преоценка до справедлива стойност.

Дружеството има сключени договори за наем и аренда на приблизително 151,595 декара земеделски земи. Реализираните приходи от наем и аренда, отразени в отчета за доходите за 2008, са в размер на 2,509 хил. лв.

### 5. Наеми и други вземания

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Аванси на доставчици, брокери и контрагенти	1,007	534
Вземания от наеми и аренды	1,146	532
Вземания от лихви по депозити	522	-
Други	12	26
Общо	<u>2,687</u>	<u>1,092</u>



АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За периода, приключващ на 31 декември 2008

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

**6. Парични средства и парични еквиваленти**

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Парични средства в брой	96	80
Парични средства по разплащателна сметка в лева	173	434
Парични средства по депозити в лева	14,366	-
Парични средства по депозити в евро	35,205	-
Общо	<u>49,840</u>	<u>514</u>

**7. Текущи задължения**

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
Задължения към доставчици и клиенти	69	731
Получени аванси	3,499	1,750
Задължения към персонала	2	-
Задължения към осигурителни предприятия	2	2
Данъчни задължения	6	1
Задължения към обслужващото дружество (Бел. 11)	329	450
Общо	<u>3,907</u>	<u>2,934</u>

На 20 юли 2007 Дружеството сключи договор с търговско дружество “Проджект Истейт – ЕООД” за учредяване на право на строеж, върху притежавания УПИ в гр.Стара Загора за изграждане на търговски комплекс. По силата на този договор е получен аванс в размер на 3,470 хил. лв.

**8. Основен капитал**

	Брой акции	Номинална стойност, лева	Основен капитал, хил. лв.
Към 01.01.2007	22,087	1	22,087
Емитирани акции през 2007	21,969	1	21,969
Към 31.12.2007	44,056	1	44,056
Емитирани акции през 2008	41,054	1	41,054
Към 31.12.2008	<u>85,110</u>	<u>1</u>	<u>85,110</u>

**9. Разходи за външни услуги**

	Годината, приключваща на 31.12.2008	Годината, приключваща на 31.12.2007
Разходи за консултантски услуги (9А)	3,325	1,825
Разходи за комисионни	245	166
Последващи разходи за инвестиционни имоти	53	79
Разходи за застраховане на вземания	28	8
Професионални услуги	113	57
Реклама	130	12
Годишни такси	8	10
Други разходи и такси	68	14
Общо	<u>3,970</u>	<u>2,171</u>

**9А. Разходи за консултантски услуги**

	Годината, приключваща на 31.12.2008	Годината, приключваща на 31.12.2007
Възнаграждение на Обслужващото дружество	2,458	1,342
Възнаграждение на Инвестиционен посредник	790	413
Разходи за одиторски услуги	59	52
Разходи за оценителски услуги	18	18
Общо	<u>3,325</u>	<u>1,825</u>

**10. Финансови разходи**

	Годината, приключваща на 31.12.2008	Годината, приключваща на 31.12.2007
Транзакционни разходи и разходи по заличаване на ипотечи	146	55
Разходи за лихви по банков кредит	855	176
Други финансови разходи	6	2
Общо	<u>1,007</u>	<u>233</u>

**11. Договор за предоставяне на услуги**

Дружеството има сключен договор за предоставяне на услуги с Карол Финанс ЕООД, което притежава дял от акционерния капитал на Дружеството в размер на 20,01%. Според горепосочения договор Карол Финанс ЕООД осигурява консултантски и административни услуги, както и услуги, свързани с подбора на персонала в замяна на годишна такса. Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги за текущия период възлиза на 2,458 хил.лева.

**12. Събития след датата на баланса**

Към датата на съставяне на настоящия междинен отчет не са настъпили събития, налагащи корекции на финансовите отчети и приложените бележки към тях.

\_\_\_\_\_  
Радослав Манолов  
Изпълнителен директор

\_\_\_\_\_  
Йоана Георгиева  
Съставител

29 януари 2009